

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：272)

2013 年全年業績

摘要

- 截至 2013 年 12 月 31 日，本集團錄得營業額人民幣 98.28 億元，較 2012 年上升 104%。營業額上升，是由於年內交付並確認銷售的物業有所增加。除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦確認來自年內出售投資物業及持有投資物業之附屬公司權益的物業銷售額人民幣 44.29 億元。
- 本集團於 2013 年的租金及相關收入由 2012 年的人民幣 12.49 億元上升 15% 至人民幣 14.40 億元，乃由於現有物業組合的貢獻有所增加。
- 毛利率下跌 11% 至 32%，主要由於物業銷售毛利率較低的項目作出較高貢獻。
- 本集團錄得公平值增值人民幣 29.12 億元，為投資物業組合於 2013 年 12 月 31 日公平值人民幣 397.65 億元的 7.3%。
- 2013 年的核心溢利為人民幣 11.83 億元，較 2012 年的人民幣 2.20 億元上升 438%，乃由於年內交付的物業以及已售投資物業公平值已變現收益增加。
- 於 2013 年，股東應佔溢利上升 5% 至人民幣 21.25 億元。
- 2013 年的合約銷售額（包括大連聯營公司）為人民幣 166.13 億元，較 2012 年上升 190%。已售及預售的總建築面積為 621,500 平方米，平均售價為每平方米人民幣 26,700 元。
- 截至 2013 年 12 月 31 日，將於 2014 年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售投資物業）合計達人民幣 89.03 億元（包括大連聯營公司），建築面積為 363,700 平方米。
- 截至 2013 年 12 月 31 日，本集團總資產增加 10% 至人民幣 986.02 億元，其中已落成投資物業的價值為人民幣 291.91 億元，以公平值計價的在建投資物業的價值為人民幣 105.74 億元。
- 截至 2013 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 101.80 億元，而淨資產負債率為 59%，較 2012 年下跌 11%。

業務回顧

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得營業額人民幣 98.28 億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別達人民幣 83.61 億元和人民幣 14.40 億元，分別佔總營業額的 85% 和 15%，其餘人民幣 2,700 萬元來自於其他收入。2013 年的營業額較 2012 年的營業額人民幣 48.21 億元上升 104%，乃由於 2013 年內交付並確認為物業銷售收入的物業有所增加。2013 年的租金及相關收入增加 15% 至人民幣 14.40 億元。

2013 年，除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦將人民幣 44.29 億元的物業銷售確認為出售投資物業及持有投資物業之附屬公司權益。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及出售整體非核心商業物業，以實現投資物業的價值，並加快集團資產的周轉和資金的循環使用。

截至 2013 年 12 月 31 日，將於 2014 年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售投資物業）合計達人民幣 89.03 億元（包括大連聯營公司），建築面積為 363,700 平方米。

於 2014 年首兩個月，本集團完成物業合約銷售額達人民幣 12.07 億元，這些物業計劃於 2014 年及其後交付予客戶並確認為營業額。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告年度內已交付和確認為物業銷售收入的物業有所增加，已確認物業銷售額增加 136% 至人民幣 83.61 億元，總建築面積為 502,100 平方米。尤其是，於 2013 年交付並作整體銷售的六座辦公樓連同附帶零售區及停車場，即位於重慶天地的企業天地 3、4、5、6、7 及 8 號，錄得人民幣 30.78 億元。毛利率下跌，主要由於物業銷售毛利率較低的項目作出較高貢獻。重慶天地的貢獻，包括住宅及商業物業的整體銷售，佔 2013 年物業銷售總額的 51%。平均售價較 2012 年下跌乃由於產品組合的變動。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 4.77 億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

總建築面積為 79,000 平方米的上海太平橋企業天地 5 號（2 期，第 126 號地塊）（「企業天地 5 號」）的整體銷售已確認為出售持有投資物業之附屬公司權益。

下表呈列各項目於 2013 年及 2012 年已確認銷售的情況（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅後呈列）：

| 項目 | 2013 年 | | | 2012 年 | | | 平均售價 增長比例 % |
|--------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|
| | 銷售收入 | 已售 建築面積 | 平均售價 | 銷售收入 | 已售 建築面積 | 平均售價 | |
| | 人民幣 百萬元 | 平方米 | 人民幣元 /平方米 | 人民幣 百萬元 | 平方米 | 人民幣元 /平方米 | |
| 上海太平橋 | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | - | 157 | 1,050 | 158,100 | - |
| 甲級辦公樓 | 4,057 | 79,000 | 54,400 | - | - | - | - |
| 上海瑞虹新城 | - | - | - | 200 | 5,350 | 39,600 | - |
| 上海創智天地 | | | | | | | |
| 辦公樓 | 100 | 4,200 | 25,200 | 53 | 2,700 | 20,800 | 21% |
| 甲級辦公樓 | 160 | 4,600 | 36,900 | - | - | - | - |
| 住宅 | 1,864 | 51,800 | 38,100 | - | - | - | - |
| 武漢天地 | | | | | | | |
| A 地塊住宅 | - | - | - | 151 | 4,700 | 34,100 | - |
| B 地塊住宅 | 1,426 | 66,700 | 22,700 | 1,087 | 52,800 | 21,800 | 4% |
| B 地塊零售 | 68 | 1,500 | 48,000 | - | - | - | - |
| 重慶天地 | | | | | | | |
| 住宅 ¹ | 1,154 | 117,800 | 12,700 | 1,184 | 115,300 | 13,300 | (5%) |
| 辦公樓及零售 | 2,997 | 238,700 | 13,300 | - | - | - | - |
| 佛山嶺南天地 | | | | | | | |
| 公寓及零售 | 475 | 26,300 | 19,200 | 226 | 13,300 | 18,000 | 7% |
| 連排別墅及零售 | 111 | 2,400 | 49,100 | 211 | 5,500 | 40,700 | 21% |
| 小計 | 12,412 | 593,000 | 22,200 | 3,269 | 200,700 | 17,300 | 28% |
| 停車場及其他 | 378 | - | - | 294 | - | - | - |
| 大連天地² | | | | | | | |
| 中/高層 | 409 | 44,200 | 9,800 | 414 | 38,000 | 11,600 | (16%) |
| 別墅 | 68 | 3,800 | 19,000 | 95 | 4,200 | 24,000 | (21%) |
| 總計 | 13,267 | 641,000 | 21,900 | 4,072 | 242,900 | 17,800 | 23% |
| 確認為： | | | | | | | |
| - 本集團物業銷售收入 ³ | 8,361 | 502,100 | 17,600 | 3,541 | 199,700 | 18,800 | (6%) |
| - 出售投資物業 ³ | 372 | 11,900 | 33,100 | 22 | 1,000 | 23,300 | 42% |
| - 出售持有投資物業之 附屬公司權益 | 4,057 | 79,000 | 54,400 | - | - | - | - |
| - 聯營公司收入 | 477 | 48,000 | 10,500 | 509 | 42,200 | 12,800 | (18%) |
| 總計 | 13,267 | 641,000 | 21,900 | 4,072 | 242,900 | 17,800 | 23% |

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

³ 若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入物業銷售收入；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入出售投資物業。

合約物業銷售

2013年，來自一般物業銷售及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣99.01億元，較2012年的人民幣55.62億元上升78%。已售及預售的總建築面積為423,000平方米，較2012年的260,300平方米增加63%。產品組合的變動，令平均售價上升9%至每平方米人民幣23,400元。

上海瑞虹新城、上海創智天地住宅、武漢天地B地塊住宅及佛山嶺南天地連排別墅及零售的平均售價分別上升17%、2%、5%及12%。上海創智天地辦公樓、重慶天地住宅及佛山嶺南天地低/中/高層及零售的平均售價分別下跌6%、3%及2%。

2013年，本集團完成了兩項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣67.12億元。該兩項物業分別位於上海太平橋企業天地5號（即第126號地塊）及重慶天地企業天地2號（即第B11-1/02號地塊第1期），將作為辦公樓及零售用途，提供總建築面積198,500平方米。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2013年12月31日，共有總建築面積51,500平方米的物業已被認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣15.74億元。本集團已於2014年首兩個月實現人民幣12.07億元的合約銷售金額。

下表為 2013 年及 2012 年按項目呈列的合約銷售分析詳情（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅前呈列）：

| 項目 | 2013 年 | | | 2012 年 | | | 平均售價 增長比例 |
|--------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | 合約銷售 | 已售 建築面積 | 平均售價 | 合約銷售 | 已售 建築面積 | 平均售價 | |
| | 人民幣 百萬元 | 平方米 | 人民幣元 /平方米 | 人民幣 百萬元 | 平方米 | 人民幣元 /平方米 | |
| 一般物業銷售： | | | | | | | |
| 上海太平橋 | - | - | - | 166 | 1,050 | 158,100 | - |
| 上海瑞虹新城 | 4,284 | 92,000 | 46,600 | 14 | 350 | 40,000 | 17% |
| 上海創智天地 | | | | | | | |
| 辦公樓 | 92 | 3,700 | 24,900 | 69 | 2,600 | 26,500 | (6%) |
| 住宅 | 452 | 11,700 | 38,600 | 1,573 | 41,500 | 37,900 | 2% |
| 武漢天地 | | | | | | | |
| A 地塊住宅 | - | - | - | 123 | 3,300 | 37,300 | - |
| B 地塊住宅 | 1,823 | 78,900 | 23,100 | 1,376 | 62,500 | 22,000 | 5% |
| B 地塊零售 | 72 | 1,600 | 45,000 | - | - | - | - |
| 重慶天地 | | | | | | | |
| 住宅 ¹ | 1,349 | 133,900 | 12,300 | 792 | 75,800 | 12,700 | (3%) |
| 零售 | 153 | 3,800 | 40,300 | - | - | - | - |
| 佛山嶺南天地 | | | | | | | |
| 低/中/高層及零售 | 507 | 26,500 | 19,100 | 493 | 25,400 | 19,400 | (2%) |
| 連排別墅及零售 | 208 | 4,600 | 45,200 | 227 | 5,600 | 40,500 | 12% |
| 小計 | 8,940 | 356,700 | 25,100 | 4,833 | 218,100 | 22,200 | 13% |
| 大連天地² | | | | | | | |
| 中/高層 | 685 | 62,300 | 11,000 | 387 | 38,700 | 10,000 | 10% |
| 別墅 | 76 | 4,000 | 19,000 | 84 | 3,500 | 23,800 | (20%) |
| 停車場及其他 | 200 | - | - | 258 | - | - | - |
| 一般物業銷售小計 | 9,901 | 423,000 | 23,400 | 5,562 | 260,300 | 21,400 | 9% |
| 商業物業整體銷售： | | | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | | | |
| 第 126 號地塊（辦公樓及零售） | 4,300 | 79,000 | 54,400 | - | - | - | - |
| 上海創智天地 | | | | | | | |
| 第 C2 5-5 號地塊（辦公樓及零售） | - | - | - | 170 | 4,600 | 37,000 | - |
| 重慶天地 | | | | | | | |
| 第 B11-1/02 號地塊第 1 期（辦公樓） | 2,412 | 119,500 | 20,200 | - | - | - | - |
| 商業物業整體銷售小計 | 6,712 | 198,500 | 33,800 | 170 | 4,600 | 37,000 | (9%) |
| 總計 | 16,613 | 621,500 | 26,700 | 5,732 | 264,900 | 21,600 | 24% |

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

於 2014 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2014 年可供銷售及預售的住宅建築面積約 593,700 平方米，涵蓋本集團六個項目：

| 項目 | 2014 年可供銷售及 預售的物業 總建築面積 平方米 |
|-----------|--------------------------------------|
| 上海瑞虹新城 | 26,500 |
| 上海創智天地 | 200 |
| 武漢天地 | 92,400 |
| 重慶天地 | 159,500 |
| 佛山嶺南天地 | 44,600 |
| | 9,900 |
| | 112,100 |
| 大連天地 | 66,700 |
| | 16,800 |
| | 65,000 |
| 總計 | 593,700 |

作為提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

物業發展進度

於 2013 年落成的物業與 2014 年及 2015 年的發展計劃

下表呈列已於 2013 年竣工的項目及計劃於 2014 年及 2015 年竣工的項目：

| 項目 | 住宅 平方米 | 辦公樓 平方米 | 零售 平方米 | 酒店/ 服務式 公寓 平方米 | 小計 平方米 | 會所/ 停車場 及其他 平方米 | 總計 平方米 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 已於 2013 年實際交付 | | | | | | | |
| 上海太平橋 | - | 51,000 | 28,000 | - | 79,000 | 26,000 | 105,000 |
| 上海創智天地 | 53,000 | - | - | - | 53,000 | 19,000 | 72,000 |
| 虹橋天地 | - | 57,000 | 1,000 | - | 58,000 | 2,000 | 60,000 |
| 武漢天地 | 54,000 | - | - | - | 54,000 | 13,000 | 67,000 |
| 重慶天地 | 76,000 | 254,000 | 84,000 | - | 414,000 | 131,000 | 545,000 |
| 佛山嶺南天地 | - | - | 37,000 | - | 37,000 | 2,000 | 39,000 |
| 大連天地 ¹ | 33,000 | - | 41,000 | - | 74,000 | 24,000 | 98,000 |
| 總計 | 216,000 | 362,000 | 191,000 | - | 769,000 | 217,000 | 986,000 |
| 計劃於 2014 年交付 | | | | | | | |
| 上海太平橋 | - | 55,000 | 27,000 | - | 82,000 | 37,000 | 119,000 |
| 上海瑞虹新城 | 118,000 | - | 19,000 | - | 137,000 | 50,000 | 187,000 |
| 上海創智天地 | - | 94,000 | 6,000 | - | 100,000 | 46,000 | 146,000 |
| 虹橋天地 | - | 38,000 | 127,000 | 45,000 | 210,000 | 112,000 | 322,000 |
| 武漢天地 | 56,000 | - | - | - | 56,000 | 22,000 | 78,000 |
| 重慶天地 | 171,000 | - | 2,000 | - | 173,000 | 40,000 | 213,000 |
| 佛山嶺南天地 | 55,000 | - | 6,000 | - | 61,000 | 39,000 | 100,000 |
| 大連天地 ¹ | 91,000 | 36,000 | - | - | 127,000 | 60,000 | 187,000 |
| 總計 | 491,000 | 223,000 | 187,000 | 45,000 | 946,000 | 406,000 | 1,352,000 |
| 計劃於 2015 年交付 | | | | | | | |
| 上海瑞虹新城 | - | - | 78,000 | 12,000 | 90,000 | 29,000 | 119,000 |
| 上海創智天地 | - | - | - | 23,000 | 23,000 | - | 23,000 |
| 虹橋天地 | - | 11,000 | 3,000 | - | 14,000 | 2,000 | 16,000 |
| 武漢天地 | - | 119,000 | 110,000 | 7,000 | 236,000 | 129,000 | 365,000 |
| 佛山嶺南天地 | 115,000 | - | 102,000 | - | 217,000 | 69,000 | 286,000 |
| 大連天地 ¹ | 89,000 | - | - | - | 89,000 | 26,000 | 115,000 |
| 總計 | 204,000 | 130,000 | 293,000 | 42,000 | 669,000 | 255,000 | 924,000 |

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及估計落成時間

上海太平橋

企業天地 5 號提供總建築面積 79,000 平方米，包括建築面積為 51,000 平方米的甲級辦公樓及建築面積為 28,000 平方米的高級購物商場，並已於 2013 年 12 月竣工。企業天地 5 號其後於 2013 年 12 月出售並交付予中國人壽信託有限公司。

另企業天地 3 號(2 期，第 127 號地塊)(「企業天地 3 號」)總建築面積達 82,000 平方米，其中含建築面積 55,000 平方米的甲級辦公樓及建築面積 27,000 平方米的高級購物商場。該項目預計可於 2014 年落成。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅第 5 期璟庭(第 6 號地塊)正處於施工階段，其中規劃作住宅用途的建築面積為 118,000 平方米，而用作零售物業的建築面積為 19,000 平方米。第一批預售於 2012 年 12 月推出，而第二批及第三批預售也分別於 2013 年 3 月及 12 月推出。該發展項目預期於 2014 年竣工。本集團擁有該住宅的 99.0% 和零售物業的 79.0% 實質權益。

總建築面積為 90,000 平方米的第 3 號地塊已於 2013 年 10 月完成拆遷，並隨即於 2013 年 11 月展開發展。第 3 號地塊計劃發展為虹口區的商業及娛樂綜合項目，並預期於 2015 年竣工。

上海創智天地

建築面積為 53,000 平方米的江灣翰林(第 311 號地塊)於 2013 年落成。其於 2012 年第四季推出預售。截至 2013 年 12 月 31 日，該項目 99.6% 的住宅建築面積已實現合約銷售，並已交付 51,800 平方米總建築面積。第 311 號地塊餘下部分，即創智天地企業中心 1-7 號樓及第 12-8 號地塊，正處於發展階段，其中建築面積 94,000 平方米為辦公樓、建築面積 6,000 平方米為零售物業及建築面積 23,000 平方米為酒店物業，並計劃於 2014 年及 2015 年竣工。

虹橋天地

58,000 平方米的總建築面積已於 2013 年落成，其中包括 57,000 平方米的辦公樓及 1,000 平方米的娛樂及餐飲設施。第 D17 號地段展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓，展示辦公樓 1 號樓及新天地區域已分別於 2013 年 8 月及 12 月獲發預售許可證。88,000 平方米的購物商場、49,000 平方米的辦公樓、42,000 平方米的零售物業及 45,000 平方米的五星級酒店，計劃將於 2014 年及 2015 年落成。

武漢天地

總建築面積為 54,000 平方米的武漢天地 B11 已於 2013 年落成。

總建築面積為 56,000 平方米作住宅用途的武漢天地 B13 已於 2013 年上半年動工，其已於 2013 年下半年推出預售，並計劃於 2014 年下半年竣工。

於 2013 年，上述項目已多次推出新住宅單位及零售物業作銷售及預售，錄得合約銷售額人民幣 18.95 億元。

位於第 A1/A2/A3 號地塊的購物商場正處於施工階段，預期可提供 110,000 平方米的零售物業，並預計於 2015 年上半年竣工。第 A2 號地塊的甲級辦公樓正處於施工階段，可於 2015 年上半年提供建築面積為 46,000 平方米的辦公樓。總建築面積為 60,000 平方米作辦公樓用途的第 A3 號地塊正處於發展階段，並計劃於 2015 年竣工。

重慶天地

雍江翠環（4期，第B20-5號地塊）總建築面積為83,000平方米，其部分單位已於2012年下半年推出預售，並已於2012年下半年至2013年交付予買家。

企業天地2號（第B11-1/02號地塊第1期）的建築工程已於2013年上半年完成。總建築面積為119,500平方米的所有辦公樓樓層，連同815個地下停車位已售予陽光人壽保險股份有限公司，總代價為人民幣24.12億元，並將於2014年交付。本集團全資附屬公司上海新天地商業管理有限公司將於特定期間內為該物業提供資產管理服務。位於重慶天地的三幢甲級辦公樓，企業天地3、4和5號（第B12-1號地塊），連同零售物業及停車場已於2013年上半年交付予買家，提供總建築面積為99,900平方米。建築面積204,000平方米的企業天地6、7和8號（第B12-3及B12-4號地塊）已於2013年下半年落成。雍江御庭（5期，第B18/02號地塊）餘下171,000平方米的公寓單位及2,000平方米的零售物業正處於施工階段，並計劃於2014年下半年落成。與企業天地辦公樓相連的商場嘉陵天地已有部分落成，其餘則處於發展階段。

佛山嶺南天地

東華軒第2期第二階段（第15號地塊第2期）的零售物業已於2013年上半年竣工。該項目已於2013年上半年交付予買家。嶺南天地第2期（第1號地塊第2期）亦於2013年竣工，提供總建築面積36,000平方米的零售及娛樂設施。

第1號地塊第3期、第6、16、18、E號地塊，及第3號地塊第1期正處於發展階段，將興建總建築面積共278,000平方米的住宅及零售物業，預計於2014年至2015年陸續完工。

大連天地

位於黃泥川地塊（大連天地第C號地塊）總建築面積為74,000平方米的住宅及零售物業已於2013年上半年完工。

河口灣地塊（大連天地第A號地塊）總建築面積為109,000平方米的住宅物業正處於施工階段。第一批單位已於2013年5月推出預售，於2013年5月底至12月底帶來合約銷售額人民幣5.17億元。該等物業預計可於2014年至2016年間完工。另外位於黃泥川地塊（大連天地第C號地塊）建築面積為36,000平方米的辦公樓正處於施工階段，並計劃於2014年交付。

物業投資

於 2013 年，投資物業的租金及相關收入大幅增加 15% 至人民幣 14.40 億元。其中人民幣 11.51 億元來自投資物業的租金及相關收入，按年增長 9%。餘下人民幣 2.89 億元則來自酒店經營收入。收入增加主要由於 2012 年 3 月收購的上海瑞安廣場和新天地朗廷酒店貢獻的額外收入，以及現有已落成投資物業組合的租金上漲。

於 2013 年，新落成投資物業的總建築面積為 337,000 平方米，其中 296,000 平方米建築面積由本集團附屬公司持有，41,000 平方米建築面積由本集團聯營公司持有。

於 2013 年落成的兩個主要物業為：

- (1) 重慶天地企業天地 2 號於 2013 年上半年落成，提供總建築面積為 120,000 平方米的甲級辦公樓和建築面積為 11,000 平方米的零售物業。該物業的辦公樓部分已於 2013 年 11 月訂立銷售合約，總代價為人民幣 24.12 億元，並計劃於 2014 年交付予買家。
- (2) 虹橋天地第 D17 號地段展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的地上面積於 2013 年下半年落成，提供總建築面積為 58,000 平方米。其尚未為本集團帶來租金收入。此投資物業組合所產生的租金及相關收入將於日後作為本集團營業額列賬。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2013 年、2012 年及 2011 年投資物業的租金及相關收入的分析，以及預計於 2014 年至 2016 年到期的租約佔建築面積的百分比：

| 項目 | 物業種類 | 可供出租 建築面積 平方米 | 租金及相關收入 人民幣百萬元 | | | 按年變動 | | 到期租約佔建築面積的 百分比 | | |
|-------------------------------------|--------|----------------------------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|
| | | | 2013 | 2012 | 2011 | 2013 | 2012 | 2014 | 2015 | 2016 |
| 與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合 | | | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | | | | | | |
| 新天地及新天地時尚 | 辦公樓/零售 | 79,000 | 353 | 348 | 342 | 1% | 2% | 23% | 28% | 27% |
| 企業天地 1 號及 2 號 | 辦公樓/零售 | 83,000 | 245 | 240 | 232 | 2% | 3% | 20% | 25% | 24% |
| 瑞安廣場 | 辦公樓/零售 | 50,000 | 124 | 101 | - | 23% | - | 25% | 17% | 3% |
| 小計 | | 212,000 | 722 | 689 | 574 | 5% | 20% | 22% | 24% | 19% |
| 瑞安房地產之物業組合 | | | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | | | | | | |
| 新天地朗廷酒店零售部分 | 零售 | 1,000 | 15 | 13 | - | 15% | - | 0% | 0% | 6% |
| 上海瑞虹新城 | 零售 | 47,000 | 58 | 54 | 41 | 7% | 32% | 8% | 17% | 9% |
| 上海創智天地 | 辦公樓/零售 | 157,000 | 190 | 155 | 102 | 23% | 52% | 31% | 34% | 21% |
| 武漢天地 | 零售 | 46,000 | 60 | 58 | 48 | 3% | 21% | 27% | 27% | 12% |
| 重慶天地 ¹ | 零售 | 71,000 | 21 | 16 | 17 | 31% | (6%) | 5% | 20% | 16% |
| 佛山嶺南天地 | 零售 | 66,000 | 68 | 53 | 35 | 28% | 51% | 4% | 8% | 26% |
| 杭州西湖天地 ² | 零售 | - | 17 | 18 | 18 | (6%) | - | 29% | 22% | 0% |
| 小計 | | 388,000 | 429 | 367 | 261 | 17% | 41% | 21% | 27% | 17% |
| 總計 | | 600,000³ | 1,151 | 1,056 | 835 | 9% | 26% | 22% | 26% | 18% |

¹ 重慶天地企業天地 2 號（第 B11-1/02 號地塊第 1 期）所有辦公樓樓層的總建築面積為 120,000 平方米，已於 2013 年落成，並售予陽光人壽保險股份有限公司，計劃於 2014 年交付，故未包括在本表中。

² 杭州西湖天地可供出租建築面積為 6,000 平方米，擁有餐廳、咖啡廳和其他娛樂休閒物業。根據成立杭州西湖天地管理有限公司的合資合約，本集團對此物業享有 20 年的使用權並於 2023 年到期。

³ 總建築面積 14,000 平方米為本集團自用辦公樓，分別位於上海瑞安廣場（8,000 平方米）及上海創智天地（6,000 平方米）。

⁴ 2013 年下半年新落成投資物業的總建築面積為 129,000 平方米。由於未對 2013 年租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表用作比較。

截至 2013 年 12 月 31 日，本集團已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 291.91 億元，相應總建築面積達 846,000 平方米，其中人民幣 8.74 億元（即賬面值的 3%）來自 2013 年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加（尤其是上海創智天地和武漢天地），以及新投資物業的落成。位於上海、武漢、重慶及佛山的物業分別佔賬面值的 75%、4%、14% 及 7%。

截至 2013 年 12 月 31 日，本集團發展中投資物業的賬面值為人民幣 105.74 億元，相應總建築面積達 783,000 平方米，其中人民幣 20.38 億元（即賬面值的 19%）由 2013 年的公平值增值產生。增值主要由於上海太平橋企業天地 3 號、虹橋天地、以及位於武漢天地第 A1/A2/A3 號地塊的零售裙樓的施工進度有所加快。除了重慶天地的超高層辦公樓外，組合內的其他項目計劃於 2014 年及 2015 年陸續落成。

上海新天地朗廷酒店、上海 88 新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣 23.40 億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減累計折舊列賬。

除上述以公平值計價的投資物業外，本集團於 2007 年或之前購入的其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 105.08 億元列賬。

下表為截至 2013 年 12 月 31 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2013 年公平值變化的匯總：

| 項目 | 可供出租 建築面積 平方米 | 2013 年 | 2013 年 | 賬面值/ 建築面積 人民幣元/ 平方米 | 公平值 |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | | 公平值 增加/ (減少) 人民幣 百萬元 | 12 月 31 日 賬面值 人民幣 百萬元 | | 增加/ (減少) / 賬面值 % |
| 以公平值計價的已落成投資性物業 | | | | | |
| 與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合 | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | |
| 新天地及新天地時尚 | 79,000 | 108 | 6,119 | 77,500 | 1.8% |
| 企業天地 1 號及 2 號 | 83,000 | 110 | 4,591 | 55,300 | 2.4% |
| 瑞安廣場 | 50,000 | 81 | 2,832 | 56,600 | 2.9% |
| 虹橋天地 | 58,000 | - | 2,506 | 43,200 | - |
| 小計 | 270,000 | 299 | 16,048 | 59,400 | 1.9% |
| 瑞安房地產之物業組合 | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | |
| 新天地朗廷酒店零售部分 | 1,000 | 3 | 201 | 201,000 | 1.5% |
| 上海瑞虹新城 | 47,000 | 36 | 1,047 | 22,300 | 3.4% |
| 上海創智天地 | 157,000 | 233 | 4,686 | 29,800 | 5.0% |
| 武漢天地 | 46,000 | 141 | 1,293 | 28,100 | 10.9% |
| 重慶天地 | 259,000 | 99 | 3,935 | 15,200 | 2.5% |
| 佛山嶺南天地 | 66,000 | 63 | 1,981 | 30,000 | 3.2% |
| 小計 | 576,000 | 575 | 13,143 | 22,800 | 4.4% |
| 總計 | 846,000 | 874 | 29,191 | 34,500 | 3.0% |
| 以公平值計價的發展中投資性物業 | | | | | |
| 與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合 | | | | | |
| 上海太平橋 | 82,000 | 825 | 3,375 | 41,200 | 24.4% |
| 虹橋天地 | 179,000 | 836 | 3,997 | 22,300 | 20.9% |
| 小計 | 261,000 | 1,661 | 7,372 | 28,200 | 22.5% |
| 瑞安房地產之物業組合 | | | | | |
| 上海瑞虹新城 | 19,000 | 59 | 404 | 21,300 | 14.6% |
| 上海創智天地 | 5,000 | 3 | 29 | 5,800 | 10.3% |
| 武漢天地 | 110,000 | 316 | 1,407 | 12,800 | 22.5% |
| 重慶天地 | 388,000 | (1) | 1,362 | 3,500 | (0.1%) |
| 小計 | 522,000 | 377 | 3,202 | 6,100 | 11.8% |
| 總計 | 783,000 | 2,038 | 10,574 | 13,500 | 19.3% |
| 以公平值計價的投資物業組合總計 | 1,629,000 | 2,912 | 39,765 | 24,400 | 7.3% |

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至 2013 年 12 月 31 日酒店物業的賬面值：

| 項目 | 建築面積 平方米 | 2013 年 | 賬面值/ 建築面積 |
|---------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | | 12 月 31 日 賬面值 人民幣 百萬元 | 人民幣元/ 平方米 |
| 上海太平橋 | | | |
| 上海新天地朗廷酒店 | 33,000 | 1,757 | 53,200 |
| 上海 88 新天地酒店 | 5,000 | 68 | 13,600 |
| 佛山嶺南天地 | | | |
| 佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 | 38,000 | 515 | 13,600 |
| 總計 | 76,000 | 2,340 | 30,800 |

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

| 項目 | 可供出租建築面積 (平方米) | | | | 出租率 | | | 本集團 權益 |
|---------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| | 辦公樓 | 零售 | 酒店/ 服務式 公寓 | 總計 | 2013 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | |
| 於 2013 年前落成 | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | | | | | | | | |
| 上海新天地 | 5,000 | 47,000 | 5,000 | 57,000 | 97% | 100% | 100% | 100.0% |
| 上海新天地時尚 | - | 27,000 | - | 27,000 | 88% | 100% | 96% | 99.0% |
| 上海企業天地 1 號及 2 號 | 76,000 | 7,000 | - | 83,000 | 94% | 100% | 100% | 100.0% |
| 上海瑞安廣場 | 30,000 | 28,000 | - | 58,000 | 98% | 100% | 不適用 | 80.0% |
| 新天地朗廷酒店 | - | 1,000 | 33,000 | 34,000 | 100% | 不適用 | 不適用 | 66.7% |
| 上海瑞虹新城 | | | | | | | | |
| 瑞虹坊 1 區 | - | 5,000 | - | 5,000 | 100% | 100% | 100% | 79.8% |
| 瑞虹坊 3 區 | - | 28,000 | - | 28,000 | 98% | 98% | 100% | 79.0% |
| 瑞虹坊 5 區 | - | 2,000 | - | 2,000 | 89% | 53% | 39% | 79.0% |
| 瑞虹坊 2 區 | - | 12,000 | - | 12,000 | 85% | 86% | 不適用 | 79.0% |
| 上海創智天地 | | | | | | | | |
| 創智天地廣場 1-3 和 10 號樓(第 1 期) | 29,000 | 21,000 | - | 50,000 | 77% | 84% | 77% | 86.8% |
| 創智天地廣場 5-9 號樓(第 2 期) | 39,000 | 10,000 | - | 49,000 | 96% | 77% | 79% | 86.8% |
| 創智坊 (R1 和 R2 地塊) | 15,000 | 11,000 | - | 26,000 | 91% | 84% | 75% | 86.8% |
| 創智天地廣場 11 和 12 號樓(C2 地塊) | 27,000 | 11,000 | - | 38,000 | 78% | 54% | 33% | 86.8% |
| 杭州西湖天地 | | | | | | | | |
| 西湖天地 | - | 6,000 | - | 6,000 | 77% | 100% | 100% | 100.0% |
| 武漢天地 | | | | | | | | |
| 武漢天地(第 A4-1 號地塊) | - | 16,000 | - | 16,000 | 89% | 91% | 98% | 75.0% |
| 武漢天地(第 A4-2 及 A4-3 號地塊) | - | 30,000 | - | 30,000 | 92% | 84% | 91% | 75.0% |
| 重慶天地 | | | | | | | | |
| 雍江苑 | - | 1,000 | - | 1,000 | 96% | 94% | 100% | 79.4% |
| 雍江藝庭(第 1 階段) | - | 1,000 | - | 1,000 | 56% | 91% | 96% | 79.4% |
| 雍江藝庭(第 2 及 3 階段) | - | 4,000 | - | 4,000 | 92% | 不適用 | 不適用 | 79.4% |
| 雍江悅庭 | - | 5,000 | - | 5,000 | 0% | 不適用 | 不適用 | 79.4% |
| 重慶天地(第 B3/01 號地塊) | | | | | | | | |
| - 第 1 期 | - | 10,000 | - | 10,000 | 99% | 97% | 100% | 79.4% |
| - 第 2 期 | - | 39,000 | - | 39,000 | 52% | 69% | 59% | 79.4% |
| 佛山嶺南天地 | | | | | | | | |
| 嶺南天地第 1 期(第 1 號地塊第 1 期) | - | 16,000 | - | 16,000 | 87% | 87% | 22% | 100.0% |
| 佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 (第 D 號地塊) | - | 14,000 | 38,000 | 52,000 | 2% | 不適用 | 不適用 | 100.0% |
| 大連天地 | | | | | | | | |
| 軟件辦公樓(第 D22 號地塊) | 42,000 | - | - | 42,000 | 78% | 76% | 91% | 48.0% |
| 安博培訓學校 | 113,000 | - | - | 113,000 | 100% | 100% | 100% | 48.0% |
| 軟件辦公樓(D14-SO2/SO4 號地塊) | 52,000 | - | - | 52,000 | 73% | 不適用 | 不適用 | 48.0% |
| 小計 | 428,000 | 352,000 | 76,000 | 856,000 | | | | |

| 項目 | 可供出租建築面積 (平方米) | | | | 出租率 | | | 本集團 權益 |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| | 辦公樓 | 零售 | 酒店/ 服務式 公寓 | 總計 | 2013年 12月 31日 | 2012年 12月 31日 | 2011年 12月 31日 | |
| 於 2013 年新落成 | | | | | | | | |
| 虹橋天地 | | | | | | | | |
| 第 D17 號地段展示辦公樓 (2 號樓及 3 號樓地上面積) | 57,000 | 1,000 | - | 58,000 | | | | 100.0% |
| 重慶天地 | | | | | | | | |
| 企業天地 2 號 (第 B11-1/02 號地塊第 1 期) | 120,000 | 11,000 | - | 131,000 | | | | 59.5% |
| 企業天地 6 號及 7 號零售 (第 B12-3 號地塊) | - | 37,000 | - | 37,000 | | | | 79.4% |
| 企業天地 8 號零售 (第 B12-4 號地塊) | - | 31,000 | - | 31,000 | | | | 79.4% |
| 雍江御庭 (第 1 階段) | - | 3,000 | - | 3,000 | | | | 79.4% |
| 佛山嶺南天地 | | | | | | | | |
| 嶺南天地第 2 期(第 1 號地塊第 2 期) | - | 36,000 | - | 36,000 | | | | 100.0% |
| 大連天地 | | | | | | | | |
| 智薈天地 (第 D10 號地塊零售) | - | 41,000 | - | 41,000 | | | | 48.0% |
| 小計 | 177,000 | 160,000 | - | 337,000 | | | | |
| 總計可供出租建築面積 | 605,000 | 512,000 | 76,000 | 1,193,000 | | | | |
| 投資物業持有者： | | | | | | | | |
| - 本集團附屬公司 | 398,000 | 471,000 | 76,000 | 945,000 | | | | |
| - 聯營公司 | 207,000 | 41,000 | - | 248,000 | | | | |
| 於 2013 年 12 月 31 日 | 605,000 | 512,000 | 76,000 | 1,193,000 | | | | |
| 於 2012 年 12 月 31 日 | 435,000 | 357,000 | 76,000 | 868,000 | | | | |

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

建議分拆中國新天地及重組物業發展及投資物業業務

2012年5月28日，瑞安房地產宣佈計劃分拆其於全資附屬公司中國新天地有限公司（「中國新天地」）的權益，並透過全球發售把中國新天地股份於香港聯交所主板獨立上市（「建議分拆中國新天地」），及就分拆向香港聯交所提交上市申請。

成立中國新天地

作為建議分拆中國新天地程序的一部分，中國新天地自2013年3月1日起以作為集團全資附屬公司分開管理的方式開始經營。2013年7月1日，本集團委任黃勤道先生為中國新天地行政總裁。目前，中國新天地聘用逾400名僱員。

重組物業發展及投資物業業務

從營運角度來看，瑞安房地產將成為一家專注於住宅及商業物業開發銷售的開發商，以加快集團資產周轉，而中國新天地將成為集團商業地產的持有者、經營者及管理者。中國新天地將主要專注為中國富庶城市的高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業提供設計、租賃、營銷、管理及資產提升服務。集團相信，上述安排將有助瑞安房地產及中國新天地專注於各自獨立和獨特的核心業務。

中國新天地首次公開售股前與 Brookfield 的合作

2013年10月31日，本公司宣佈其與中國新天地的全資附屬公司 China Xintiandi Holding Company Limited（「CXTD Holding」），已與 Brookfield Property L.P.及 BSREP CXTD Holdings L.P.（「Brookfield」）等訂立投資協議（「Brookfield 投資協議」）。根據 Brookfield 投資協議，Brookfield 將向 CXTD Holding 及本公司初步投資合共5億美元，以換取(1)本金總額5億美元的 CXTD Holding 可換股永久證券，及(2)4.15億份認股權證（瑞安房地產認股權證），可按每股港幣2.85元的行使價認購公司普通股（每股收益以港幣3.62元為上限並須作出慣常的反攤薄調整）（「Brookfield 初始投資」）。在2016年2月16日之前（受若干條件規限），待 CXTD Holding 確定所得款項的用途（僅限於收購物業）後，Brookfield 可另外投資最多2.5億美元，以換取本金總額最高達2.5億美元的該等可換股永久證券，以及另外最多達2,735萬份的該等認股權證（「Brookfield 的額外投資」）。

Brookfield 初始投資已於2014年2月17日完成。在此之前，以下物業已轉移予 CXTD Holding，包括新天地、新天地時尚、企業天地1號及2號、企業天地3號、瑞安廣場及虹橋天地（「初步物業組合」）。截至2013年12月31日，初步物業組合的總建築面積為589,000平方米，估值約為人民幣250億元。按全面攤薄及已換股基準，CXTD Holding 向 Brookfield 發行的可換股永久證券約佔 CXTD Holding 已發行股本的21.75%。

Brookfield 初始投資完成後，Brookfield 兩名資深董事總經理 Bill Powell 先生及 Brian Kingston 先生已獲委任為 CXTD Holding 董事，而集團亦與 CXTD Holding 訂立若干服務協議。

上述交易的其他詳情載於本公司的官方公佈，有關公佈載於香港聯交所及本公司的網站。

中國新天地的下一步

成功與 Brookfield 建立了戰略合作夥伴關係後，中國新天地的下一個目標是實現首次公開售股。中國新天地正專注於實現於 2014 年底及 2015 年初的虹橋天地及企業天地 3 號的重要工程結點及預租目標，以及初步物業組合若干已識別資產提升措施的完成情況。公司管理層相信，這一系列措施包括建立國際水平的資產管理平台的完成，會為中國新天地預期於 2015 年下半年成功進行首次公開售股打下堅實基礎。中國新天地的分拆建議或 Brookfield 的額外投資是否一定會發生或者預計何時發生，並沒有保證。分拆建議取決於多項因素，包括聯交所上市委員會的批核、瑞安房地產及 CXTD Holding 董事會的最終決定、本公司股東批准，以及若干貸款機構及合營夥伴的同意。

就上述交易而言，集團可能考慮第三方在 CXTD Holding 及/或其附屬公司的其他股權或債務投資。集團與 CXTD Holding 亦可能考慮向第三方策略性出售若干資產。

中國新天地業務簡介

CXTD Holding 作為中國高端商業地產的持有者、經營者及管理者，主要從事(i)初步物業組合的資產管理，並向集團的商業物業組合及第三方/合夥人的物業組合提供資產管理服務，(ii)物色及把握中國其他商業地產項目的投資機遇，以及(iii)向第三方集資以投資中國商業地產。

CXTD Holding 的產品策略

CXTD Holding 的產品策略為(i)建立多層面的操作平台，豐富地區特色，提升業務裨益，同時為產品組合創優增值；(ii)建設商業社區，而非單一、大型的多用途物業；(iii)專注於能為物業資產帶來最高經濟價值的內容和體驗；及(iv)進行持續的資產增值計劃，以提升租金收益。

CXTD Holding 的資產策略

CXTD Holding 的整體資產策略，是產生穩定的租金收入、交易利潤和費用收入。核心資產方面，CXTD Holding 計劃長期全面擁有和持有地標式物業，並透過積極的資產管理使得收益和回報最大化。領軍資產方面，CXTD Holding 預期透過夥伴關係作出投資，並保留逾 50% 權益以及有關資產的管理權。可交易資產方面，CXTD Holding 計劃透過在適當時候出售個別資產套現，並可能保留當中少於 50% 的權益，或出售全部股份。

CXTD Holding 提供資產管理服務的物業組合

CXTD 提供的資產管理服務，主要包括但不限於設計、租賃、營銷、管理和物業增值。服務詳情取決於與訂約方訂立的服務協議。

CXTD Holding 所持的初步物業組合

初步物業組合包括新天地、新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號、瑞安廣場及虹橋天地，其總計可供出租建築面積為 589,000 平方米。

在初步物業組合中：

- 上海新天地、新天地時尚、上海瑞安廣場、上海企業天地 1 號及 2 號及虹橋天地第 D17 號地段的兩棟展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的地上面積已經竣工（總計可供出租建築面積為 283,000 平方米，其中辦公樓、零售及酒店用途分別佔 59%、39% 及 2%）；及
- 上海太平橋企業天地 3 號及虹橋天地餘下地塊的總計可供出租總建築面積為 306,000 平方米，發展中的辦公樓、零售及酒店用途分別佔 34%、51% 及 15%。

瑞安房地產持有的商業物業組合（「瑞安房地產商業物業組合」）

CXTD Holding 提供資產管理服務的瑞安房地產商業物業組合，提供可供出租總建築面積 767,000 平方米。

在瑞安房地產商業物業組合中：

- 上海瑞虹新城第 1 至 4 期的零售商舖；位於武漢天地、重慶天地、佛山嶺南天地及杭州西湖天地的「新天地娛樂區」；位於重慶天地的企業天地 6、7 和 8 號零售部分以及上海新天地朗廷酒店和佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店，均已經落成，總計可供出租建築面積為 340,000 平方米，其中零售及酒店用途分別佔 79% 及 21%。
- 上海瑞虹新城總計可供出租建築面積 109,000 平方米正在發展中，零售及酒店用途分別佔 89% 及 11%。位於武漢、重慶及佛山的商業物業以及位於上海創智天地的酒店物業的總計可供出租建築面積 318,000 平方米正在發展中，辦公樓、零售及酒店用途分別佔 33%、60% 及 7%。

第三方物業組合

中國新天地為第三方擁有的已落成商業物業組合提供資產管理服務。這些物業組合包括由中國人壽信託有限公司擁有位於上海太平橋的企業天地 5 號、由平安保險擁有位於武漢天地的企業中心 5 號，及位於重慶天地的企業天地 3、4 和 5 號，以及已出售並計劃於 2014 年交付給陽光人壽保險股份有限公司的位於重慶天地的企業天地 2 號，提供總計可供出租建築面積為 357,200 平方米，辦公樓及零售用途分別佔 91% 及 9%。

本集團的其他重大企業重組

2013年9月30日，本集團與 Trophy Property GP Limited 訂立置換協議（「置換協議」），Trophy Property GP Limited 為 Trophy Property Development L.P.（「TPD」）及 TPD 之附屬公司（統稱「投資者」）的普通合夥人及代表。根據置換協議，該交易完成後，(i) 集團須向 Taipingqiao 116 Development Company Limited（「Taipingqiao 116」）轉讓其所持 Portspin Limited（「Portspin」，持有上海太平橋項目第 116 號地塊）的全部股份，及(ii) 投資者須向集團轉讓彼等在持有武漢天地項目、上海瑞虹新城項目及重慶天地項目的公司中的全部股份。置換協議完成後，集團將實質擁有該等離岸公司於武漢天地項目、上海瑞虹新城項目及重慶天地項目的 100% 股權。

同日於 2013 年 9 月 30 日，本集團、Taipingqiao 116 與 Portspin 就 Portspin 訂立合營協議（「合營協議」）。據此，集團將於置換協議完成後取得 Portspin 之股份，而訂約方則按照合營協議之條款及條件管理 Portspin 及其附屬公司之業務。根據合營協議，公司在完成交易後將持有 Portspin 約 18% 權益，而 Taipingqiao 116 可於調整日期（按合營協議之定義）後兩星期內，以 8,100 萬美元向集團出售價值 9,000 萬美元的 Portspin 股份（「出售選擇權」）。倘 Taipingqiao 116 行使出售選擇權，集團有權以 8,100 萬美元向 Taipingqiao 116 購買相等於按出售選擇權購入股份（「購買選擇權」）的 Portspin 股份。倘 Taipingqiao 116 行使出售選擇權，本集團於 Portspin 之權益將增至約 28%。倘集團繼而行使購買選擇權，集團於 Portspin 之權益將進一步增至約 37%。集團亦可在其他若干受限制的情況下，購回 Taipingqiao 116 購買之 Portspin 股份，其價格參考 Portspin 及其附屬公司根據合營協議條款協定之公平市值的估值來釐定。有關交易詳情，請參閱於 2013 年 9 月 30 日刊發之相關公佈，公佈已載列香港聯交所及公司網站。

土地儲備

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備（包括大連聯營公司），總建築面積為 1,250 萬平方米，包括 1,030 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連六個城市的黃金地段。

在 1,030 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 130 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 340 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 560 萬平方米則持作日後發展用途。

上海太平橋和瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第 3 號地塊是「新拆遷政策」下首幅進行拆遷的土地。第 3 號地塊的拆遷完成標誌著上海的重要大型市區重建計劃的成功，並奠定重要的里程碑。第 3 號地塊將發展成名為「瑞虹天地」的新娛樂區的一部分。

總建築面積 587,000 平方米的太平橋第 116 號地塊及瑞虹新城第 2，第 9 及第 10 號地塊的拆遷，將於 2014 年完成，並將土地移交公司進行發展。

在瑞虹新城第 3 號地塊於 2013 年 10 月完成拆遷後，公司於 2013 年底與上海虹口區的相關政府部門達成協議，開始拆遷第 1 及第 7 號地塊總建築面積為 270,000 平方米的住宅用地。拆遷徵詢已於 2013 年下半年展開。經過第二輪徵詢後，截至 2013 年 12 月 31 日，已有逾 94% 的住戶簽署拆遷協議。上述兩幅土地的拆遷成本預計為人民幣 81.43 億元。截至 2013 年 12 月 31 日，本集團已支付人民幣 20.36 億元。預計未支付的拆遷成本人民幣 61.07 億元，將於 2014 年及之後陸續支付。上述兩幅土地的拆遷計劃將於 2015 年完成。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下 726,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

| 項目 | 於 2013 年 12 月 31 日 已拆遷的百分比 | 可供出租 及出售 建築面積 平方米 | 截至 2013 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元 | 完成 拆遷年份 | |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|--|---|--------------|
| 於 2013 年完成拆遷的土地 | | | | | |
| 瑞虹新城第 3 號地塊 (瑞虹天地第 2 期) | 100% | 90,000 | 1,478 | 2013 | |
| 總計 | | 90,000 | 1,478 | | |
| 項目 | 於 2013 年 12 月 31 日 已拆遷的百分比 | 可供出租 及出售 建築面積 平方米 | 截至 2013 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元 | 截至 2013 年 12 月 31 日 尚未支付的 估計拆遷費用 人民幣百萬元 | 估計完成 拆遷年份 |
| 將於 2014 年完成拆遷的土地 | | | | | |
| 太平橋第 116 號 (第 4 期住宅) | 97% | 87,000 | 3,173 | 800 | 2014 |
| 瑞虹新城第 9 號地塊 (第 6 期住宅) | 95% | 87,000 | 1,605 | 334 | 2014 |
| 瑞虹新城第 2 號地塊 (第 7 期住宅) | 93% | 105,000 | 1,552 | 307 | 2014 |
| 瑞虹新城第 10 號地塊 (瑞虹天地第 3 期) | 78% | 308,000 | 1,768 | 1,303 | 2014 |
| 於 2013 年新展開拆遷的土地 | | | | | |
| 瑞虹新城第 1 號地塊 (住宅) | 94% | 110,000 | 1,018 | 3,046 | 2015 |
| 瑞虹新城第 7 號地塊 (住宅) | 94% | 160,000 | 1,018 | 3,061 | 2015 |
| 總計 | 93% | 857,000 | 10,134 | 8,851 | |

於 2013 年 12 月 31 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

| 項目 | 概約／估計 可供出租及可供銷售建築面積 | | | | 小計 平方米 | 會所／ 停車場 及其他 平方米 | 總計 平方米 | 本集團 權益 % |
|-------------------|------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| | 住宅 平方米 | 辦公樓 平方米 | 零售 平方米 | 酒店／ 服務式 公寓 平方米 | | | | |
| 已落成物業： | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | - | 111,000 | 110,000 | 38,000 | 259,000 | 102,000 | 361,000 | 99.0% ¹ |
| 上海瑞虹新城 | - | - | 47,000 | - | 47,000 | 58,000 | 105,000 | 79.0% ² |
| 上海創智天地 | 2,000 | 110,000 | 53,000 | - | 165,000 | 122,000 | 287,000 | 86.8% ³ |
| 虹橋天地 | - | 57,000 | 1,000 | - | 58,000 | 2,000 | 60,000 | 100.0% |
| 杭州西湖天地 | - | - | 6,000 | - | 6,000 | - | 6,000 | 100.0% |
| 武漢天地 | - | - | 46,000 | - | 46,000 | 38,000 | 84,000 | 75.0% |
| 重慶天地 | 39,000 | 120,000 | 142,000 | - | 301,000 | 215,000 | 516,000 | 79.4% ⁴ |
| 佛山嶺南天地 | 26,000 | - | 66,000 | 38,000 | 130,000 | 82,000 | 212,000 | 100.0% |
| 大連天地 | 64,000 | 207,000 | 41,000 | - | 312,000 | 113,000 | 425,000 | 48.0% |
| 小計 | 131,000 | 605,000 | 512,000 | 76,000 | 1,324,000 | 732,000 | 2,056,000 | |
| 發展中物業： | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | 87,000 | 55,000 | 27,000 | - | 169,000 | 92,000 | 261,000 | 99.0% ¹ |
| 上海瑞虹新城 | 203,000 | - | 99,000 | 12,000 | 314,000 | 112,000 | 426,000 | 79.0% ² |
| 上海創智天地 | - | 94,000 | 6,000 | 23,000 | 123,000 | 46,000 | 169,000 | 99.0% ³ |
| 虹橋天地 | - | 49,000 | 130,000 | 45,000 | 224,000 | 114,000 | 338,000 | 100.0% |
| 武漢天地 | 144,000 | 232,000 | 110,000 | 61,000 | 547,000 | 186,000 | 733,000 | 75.0% |
| 重慶天地 | 171,000 | 411,000 | 189,000 | 25,000 | 796,000 | 211,000 | 1,007,000 | 79.4% ⁴ |
| 佛山嶺南天地 | 170,000 | - | 110,000 | - | 280,000 | 108,000 | 388,000 | 100.0% ⁵ |
| 大連天地 | 479,000 | 207,000 | 171,000 | 46,000 | 903,000 | 296,000 | 1,199,000 | 48.0% ⁶ |
| 小計 | 1,254,000 | 1,048,000 | 842,000 | 212,000 | 3,356,000 | 1,165,000 | 4,521,000 | |
| 日後發展物業： | | | | | | | | |
| 上海太平橋 | 166,000 | 174,000 | 118,000 | 38,000 | 496,000 | 44,000 | 540,000 | 99.0% |
| 上海瑞虹新城 | 454,000 | 272,000 | 187,000 | - | 913,000 | 11,000 | 924,000 | 79.0% ² |
| 武漢天地 | 283,000 | 34,000 | 92,000 | 10,000 | 419,000 | 4,000 | 423,000 | 75.0% |
| 重慶天地 | 780,000 | 25,000 | 91,000 | 78,000 | 974,000 | 218,000 | 1,192,000 | 79.4% |
| 佛山嶺南天地 | 377,000 | 450,000 | 125,000 | 80,000 | 1,032,000 | 10,000 | 1,042,000 | 100.0% |
| 大連天地 ⁷ | 503,000 | 867,000 | 383,000 | 42,000 | 1,795,000 | - | 1,795,000 | 48.0% ⁶ |
| 小計 | 2,563,000 | 1,822,000 | 996,000 | 248,000 | 5,629,000 | 287,000 | 5,916,000 | |
| 土地儲備總建築面積 | 3,948,000 | 3,475,000 | 2,350,000 | 536,000 | 10,309,000 | 2,184,000 | 12,493,000 | |

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、企業天地 1 號及 2 號、第 116 號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有 100.0%、100.0%、50.0%、80.0% 和 66.7% 的實質權益。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 79.8% 權益，持有第 6 號地塊（第 5 期）非零售部分 99.0% 權益，餘下各期持有 79.0% 權益。

³ 本集團持有上海創智天地餘下地塊的 86.8% 權益，惟上海創智天地第 311 號地塊，本集團所持有的實質權益為 99.0%。

⁴ 本集團持有重慶天地 79.4% 權益，惟第 B11-1/02 號地塊，本集團所持有的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓，其可供出租及可供銷售建築面積為 519,000 平方米。

⁵ 本集團持有佛山嶺南天地 100.0% 權益，惟第 6、16 和 18 號地塊除外。本集團持有第 6 和 16 號地塊 55.9% 的實質權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」）持有 44.1% 的實質權益。至於第 18 號地塊，本集團擁有 54.92% 的實質權益，而三井則擁有 45.08% 的實質權益。

⁶ 本集團持有大連天地 48.0% 權益，惟第 C01、C03、B08、B09、E02A 及 D06 號地塊，本集團持有 33.6% 實質權益。

⁷ 大連天地預期擁有建築面積為 340 萬平方米的土地儲備。截至 2013 年 12 月 31 日，約 310 萬平方米已被收購。其餘建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

市場展望

全球經濟邁入新的壹年，發達經濟體增長前景有所改善。然而受美國於 2014 年 1 月份開始逐步退出量化寬鬆計劃的影響，金融市場波動正在加劇。雖然發達經濟體復蘇將令到外部市場需求增強，但逐步退出量化寬鬆計劃的不明朗以及對金融市場的沖擊正在顯現，這將成為發展中國家所面臨的主要風險。當前經濟形勢仍舊存在不確定性，這是由於地緣政治以及其他因素對全球或本地貿易和經濟產生的負面效應。2013 年中國經濟保持 7.7% 的穩定增長，強勁的剛性需求拉升整體住宅市場為經濟增長提供了支撐。2013 年全國住宅成交面積上升 17.5%，達到 11.6 億平方米的高位。在中共十八屆三中全會中，新領導班子勾勒出全面經濟改革藍圖，而具體措施將由今年起陸續出臺。這些措施包括放寬一孩政策、戶籍制度改革、金融自由化、農村土地市場化等，這些可望釋放出經濟紅利，從而促進中國經濟朝著可持續發展的方向轉型。

根據新的改革藍圖，市場將對資源分配發揮「決定性」作用。這意味著中國政府未來對住宅市場的直接干預將會減弱。未來政策的重心將聚焦於加強地方政府在協調住房供應以及穩定地價方面的職責。此外，中國現正計劃在全國範圍內引入房產稅。我們預計房地產市場在經歷了一年的強銷後於 2014 年出現分化。在一線城市和區域樞紐城市，強勁的需求以及有限的土地供應將繼續支撐房價。在這些重點城市，住宅市場有望在今年維持穩中有升的態勢。然而，由於新增供應偏大，三四線城市的住宅價格漲幅將減緩，2014 年初成交量和房價漲幅已呈現放緩跡象。

全球經濟復甦力度加強，加之中國經濟增長模式正由投資帶動轉為消費主導，這些因素將為商辦物業市場帶來利好。中國服務業的進一步放開可吸引更多的外資流入，進而刺激主要城市商辦物業的市場需求。有鑒於此，集團項目戰略性的分佈於上海、重慶、武漢、佛山和大連，這些城市均為中國內地增長前景可觀的主要地區經濟樞紐。根據現時的改革議程，我們預期這些城市將受惠於城市化以及不斷壯大的中產階級所帶來的利好。

在新領導班子以市場為導向政策推動下，上海作為國際金融中心的地位將進一步加強。上海首先獲批設立自由貿易區，以此加速貿易及金融市場自由化。該政策將會加快上海第三產業增長，使得流入上海的資金及人才顯著增加。2013 年，逾 42 家跨國公司將其地區總部遷至上海，令在上海設立地區總部的跨國企業增至 445 家。根據 Colliers 的資料顯示，上海甲級寫字樓租金於 2013 第四季度同比增長 0.6%，至每天每平方米人民幣 8.9 元。雖然有大量商舖樓面投入市場，但截至 2013 年底商舖租金仍上升至每天每平方米人民幣 41.5 元，同比增幅為 4.3%。

2013 年，重慶生產總值增長 12.3%，其外貿總額達 687 億美元，在 20 個中西部省市中排行首位，進一步鞏固其華西龍頭經濟樞紐的地位。渝新歐鐵路的建設令重慶成為更具外向型的經濟體。根據重慶市新型城鎮化規劃，渝中區（即集團項目的所在地）規劃為主城核心功能區，將成為金融和現代服務產業發展的焦點。

伴隨國家高速鐵路系統通車，武漢正發揮其作為長江中游地區首要重鎮的潛力。2013 年武漢 GDP 增長率達 10.0%。受強勁的工業發展支撐，武漢生產總值超過人民幣 9,000 億元，佔湖北省生產總值的 38%。同期武漢工業產值為人民幣 1.04 萬億元，增長 18%。作為對外資最具吸引力的地點之一，2013 年武漢外商直接投資同比增長 18.1%，達到 52.5 億美元，高於湖北省及全國水準。

佛山於 2013 年錄得 10%的經濟增長。為提升經濟增長動力，佛山政府致力於加速「三舊」改造和高科技園區發展項目，目標是將佛山打造成為「國際高端製造業基地和國家創新型城市」。2013 年至 2017 年，佛山計劃將投入逾人民幣 100 億元用於產業升級及創新。

大連是中國主要的港口城市，坐擁臨海地利兼世界級基建的優勢。2013 年，大連生產總值錄得 9.0%增幅。大連繼續成為外商投資熱點之一，2013 年吸納外商直接投資額超過 136 億美元。作為進入中國東北的主要門戶，大連優越的地理位置對於來自內陸省份的遊客極具吸引力。2013 年，大連的零售業銷售額增加 13.6%至人民幣 2,530 億元，躋身中國東北三大零售業中心之列。

中國邁向市場化改革的發展方針再次獲得肯定，這將為房地產業發展提供有利的政策環境。此外，中國政府放寬一孩政策，允許符合條件的城市夫婦生育兩個孩子，預計將促使每年超過 100 萬個城市家庭置換較大面積的住宅。與此同時，由於購房者和開發商面臨趨緊的市場流動性，加之高庫存和上年的高基數等因素，預計 2014 年住宅市場成交量和房價漲幅將會趨緩。我們將密切關注政府政策以及人口構成的變化，並根據不斷變化的趨勢來調整經營模式。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2013 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

| | 附註 | 2013 年 | | 2012 年 | |
|--------------|----|-----------------|---------------|-----------------|----------|
| | | 港幣百萬元 (附註 2) | 人民幣百萬元 | 港幣百萬元 (附註 2) | 人民幣百萬元 |
| 營業額 | | | | | |
| - 本集團 | 4 | 12,314 | 9,828 | 5,926 | 4,821 |
| - 應佔聯營公司 | | 327 | 261 | 333 | 271 |
| | | 12,641 | 10,089 | 6,259 | 5,092 |
| 本集團營業額 | 4 | 12,314 | 9,828 | 5,926 | 4,821 |
| 銷售成本 | | (8,361) | (6,673) | (3,394) | (2,761) |
| 毛利 | | 3,953 | 3,155 | 2,532 | 2,060 |
| 其他收入 | | 754 | 602 | 347 | 282 |
| 銷售及市場開支 | | (411) | (328) | (254) | (207) |
| 一般及行政開支 | | (1,175) | (938) | (907) | (738) |
| 經營溢利 | 5 | 3,121 | 2,491 | 1,718 | 1,397 |
| 投資物業的公平值增值 | | 3,649 | 2,912 | 3,316 | 2,698 |
| 應佔聯營公司業績 | | (223) | (178) | 100 | 82 |
| 財務費用，包括匯兌差額 | 6 | (562) | (448) | (564) | (459) |
| 稅項前溢利 | | 5,985 | 4,777 | 4,570 | 3,718 |
| 稅項 | 7 | (2,596) | (2,072) | (1,675) | (1,363) |
| 年度溢利 | | 3,389 | 2,705 | 2,895 | 2,355 |
| 以下應佔： | | | | | |
| 本公司股東 | | 2,663 | 2,125 | 2,494 | 2,029 |
| 永久資本證券持有者 | | 393 | 314 | 23 | 19 |
| 其他附屬公司的非控制股東 | | 333 | 266 | 378 | 307 |
| | | 726 | 580 | 401 | 326 |
| | | 3,389 | 2,705 | 2,895 | 2,355 |
| 每股盈利 | 9 | | | (重列) | (重列) |
| 基本 | | 港幣 35 仙 | 人民幣 28 分 | 港幣 39 仙 | 人民幣 32 分 |
| 攤薄 | | 港幣 35 仙 | 人民幣 28 分 | 港幣 36 仙 | 人民幣 29 分 |

綜合損益及其他全面收益表

| | 2013 年 | | 2012 年 | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------|
| | 港幣百萬元 (附註 2) | 人民幣百萬元 | 港幣百萬元 (附註 2) | 人民幣百萬元 |
| 年度溢利 | 3,389 | 2,705 | 2,895 | 2,355 |
| 其他全面收入 (開支) | | | | |
| 其後可能重新分類至溢利 或虧損的項目： | | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | (18) | (14) | (64) | (52) |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整 | 18 | 14 | 66 | 54 |
| 提早終止利率掉期合約後重新分類至 溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值 | - | - | (58) | (47) |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期 合約的公平值調整 | (123) | (98) | - | - |
| 由對沖儲備重新分類至溢利或虧損 | 94 | 75 | - | - |
| 其後不會重新分類至溢利 或虧損的項目： | | | | |
| 界定福利責任的重新計量 | (48) | (38) | - | - |
| 自物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉撥至投資物業時重估值增加 | 39 | 31 | - | - |
| 年度其他全面開支 | (38) | (30) | (56) | (45) |
| 年度全面總收入 | 3,351 | 2,675 | 2,839 | 2,310 |
| 以下應佔全面總收入： | | | | |
| 本公司股東 | 2,625 | 2,095 | 2,438 | 1,984 |
| 永久資本證券持有者 | 393 | 314 | 23 | 19 |
| 其他附屬公司的非控制股東 | 333 | 266 | 378 | 307 |
| | 726 | 580 | 401 | 326 |
| | 3,351 | 2,675 | 2,839 | 2,310 |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 2013 年 人民幣百萬元 | 2012 年 人民幣百萬元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 50,273 | 46,624 |
| 物業、廠房及設備 | | 3,577 | 3,782 |
| 預付租賃款項 | | 586 | 671 |
| 於聯營公司的權益 | | 1,086 | 1,264 |
| 於合營公司的權益 | | 25 | - |
| 向聯營公司的貸款 | | 1,654 | 1,659 |
| 應收賬款 | 10 | 171 | 102 |
| 向一間合營公司的貸款 | | 675 | - |
| 已抵押銀行存款 | | 2,747 | 1,720 |
| 遞延稅項資產 | | 100 | 93 |
| | | 60,894 | 55,915 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中待售物業 | | 22,711 | 20,150 |
| 待售物業 | | 1,536 | 3,274 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 10 | 5,066 | 2,606 |
| 聯營公司欠款 | | 564 | 484 |
| 有關連公司欠款 | | 347 | 210 |
| 附屬公司的非控制股東欠款 | | 51 | 65 |
| 已抵押銀行存款 | | 824 | 443 |
| 受限制之銀行存款 | | 1,231 | 183 |
| 銀行結餘及現金 | | 5,378 | 6,287 |
| | | 37,708 | 33,702 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應計費用 | 11 | 11,046 | 7,903 |
| 應付有關連公司款項 | | 411 | 782 |
| 應付聯營公司款項 | | - | 11 |
| 應付附屬公司非控制股東款項 | | 634 | 530 |
| 稅項負債 | | 823 | 908 |
| 銀行及其他借貸 — 於一年內到期 | | 6,315 | 5,103 |
| 可換股債券 | | - | 2,346 |
| 票據 | | - | 2,980 |
| | | 19,229 | 20,563 |
| 流動資產淨值 | | 18,479 | 13,139 |
| 總資產減流動負債 | | 79,373 | 69,054 |

綜合財務狀況表（續）

| | 附註 | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
|-------------------|----|-----------------|-----------------|
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 12 | 145 | 114 |
| 儲備 | | 36,010 | 31,367 |
| 本公司股東應佔權益 | | <u>36,155</u> | <u>31,481</u> |
| 永久資本證券 | | 3,094 | 3,093 |
| 其他附屬公司的非控制股東 | | 2,925 | 2,694 |
| | | <u>6,019</u> | <u>5,787</u> |
| 權益總額 | | <u>42,174</u> | <u>37,268</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借貸 — 於一年後到期 | | 18,051 | 13,700 |
| 可換股債券 | | 395 | - |
| 票據 | | 10,330 | 10,539 |
| 指定為對沖工具的衍生金融工具 | | 105 | 23 |
| 附屬公司非控制股東貸款 | | 2,605 | 2,484 |
| 遞延稅項負債 | | 5,662 | 5,028 |
| 界定福利負債 | | 51 | 12 |
| | | <u>37,199</u> | <u>31,786</u> |
| 權益及非流動負債總額 | | <u>79,373</u> | <u>69,054</u> |

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即 2013 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.253 元、2012 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.229 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用下列新訂及經修訂國際財務報告準則，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於 2013 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| 國際財務報告準則的修訂 | 對 2009 年至 2011 年周期之國際財務報告準則之年度改進 |
| 國際財務報告準則第 7 號的修訂 | 披露 - 抵銷金融資產及金融負債 |
| 國際財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露：過渡性指引 |
| 國際財務報告準則第 11 號及 | |
| 國際財務報告準則第 12 號的修訂 | |
| 國際財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 |
| 國際財務報告準則第 11 號 | 共同安排 |
| 國際財務報告準則第 12 號 | 於其他實體之權益之披露 |
| 國際財務報告準則第 13 號 | 公平值計量 |
| 國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本） | 僱員福利 |
| 國際會計準則第 27 號（2011 年重訂本） | 獨立財務報表 |
| 國際會計準則第 28 號（2011 年重訂本） | 於聯營公司及合營公司之投資 |
| 國際會計準則第 1 號的修訂 | 其他全面收入項目之列示 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 20 號 | 露天礦生產階段之剝採成本 |

除如下所述外，於本年度採用新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

國際財務報告準則第 12 號「於其他實體之權益之披露」

本集團已於本年度首次採用國際財務報告準則第 12 號。國際財務報告準則第 12 號為一項新披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合入賬結構性實體擁有權益的實體。一般而言，採用國際財務報告準則第 12 號導致綜合財務報表的披露更為全面。

國際財務報告準則第 13 號「公平值計量」

本集團於本年度首次採用國際財務報告準則第 13 號。國際財務報告準則第 13 號為指導及披露公平值計量提供單一的來源。國際財務報告準則第 13 號範圍寬泛：國際財務報告準則第 13 號公平值計量的規定同時適用於金融工具項目及非金融工具項目（其他國際財務報告準則規定或准許該等項目以公平值計量並披露有關公平值的計量），惟國際財務報告準則第 2 號「以股份為基礎付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、國際會計準則第 17 號「租賃」範圍內的租賃交易及具備部分類似公平值的性質但並非公平值的計量（如計量存貨可變現淨值或進行減值評估的使用價值）除外。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」） - 續

國際財務報告準則第 13 號「公平值計量」 - 續

國際財務報告準則第 13 號界定一項資產的公平值為在當前市場情況下，於計量日在主要（或最有利）市場進行的有序交易中，出售一項資產會收到的價格（或如屬釐定一項負債的公平值，則為轉移一項負債需支付的價格）。根據國際財務報告準則第 13 號，無論價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術進行估計，公平值為平倉價。國際財務報告準則第 13 號亦包括廣泛的披露規定。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

國際財務報告準則第 13 號採用未來適用法。根據國際財務報告準則第 13 號的過渡性條款，本集團並未就 2012 年比較期間作出國際財務報告準則第 13 號規定的任何新披露。除額外披露外，採用國際財務報告準則第 13 號對綜合財務報表確認的金額並無任何重大影響。

國際會計準則第 1 號的修訂「其他全面收入項目之列示」

本集團已採用國際會計準則第 1 號的修訂「其他全面收入項目之列示」。於採用國際會計準則第 1 號的修訂後，本集團的全面收益表易名為損益及其他全面收益表，收益表易名為損益表。國際會計準則第 1 號的修訂容許選擇以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益。此外，國際會計準則第 1 號的修訂規定在其他全面收益部分中作出額外披露，使其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至溢利或虧損的項目；及(b)達成特定條件時可能隨後重新分類至溢利或虧損的項目。就其他全面收入項目徵收的所得稅須按同樣基準分攤，即該修訂並未對呈報現有稅前或稅後其他全面收入的選擇權作出改動。該修訂已追溯採用，因此其他全面收入項目之列示已作修改以反映變動。除上文所述呈列變動外，採用國際會計準則第 1 號的修訂對損益、其他全面收入及全面收入總額並無重大影響。

國際會計準則第 19 號「僱員福利」(2011 年重訂本)

於本年度，本集團首次採用了國際會計準則第 19 號「僱員福利」(2011 年重訂本)及相關後續修訂。國際會計準則第 19 號(2011 年重訂本)改變了界定福利計劃及終止福利之會計處理。最重大的轉變與界定福利責任及計劃資產的會計處理有關。該等修訂規定確認界定福利責任以及計劃資產公平值發生的變化，從而取消國際會計準則第 19 號過往版本允許的「緩衝區法」並加快確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映界定福利計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在國際會計準則第 19 號過往版本中採用的計劃資產之利息成本及預期回報已被國際會計準則第 19 號(2011 年重訂本)採用的「淨利息」金額取代，該「淨利息」金額通過就淨界定福利負債或資產應用折現率計算。應用國際會計準則第 19 號(2011 年重訂本)對本集團本年度及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對本集團本年度及過往年度的每股基本及攤薄盈利作出調整。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」） - 續

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

| | |
|--------------------------------------|---|
| 國際財務報告準則的修訂 | 對 2010 年至 2012 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ² |
| 國際財務報告準則的修訂 | 對 2011 年至 2013 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ² |
| 國際財務報告準則第 9 號 | 金融工具 ³ |
| 國際財務報告準則第 9 號 及國際財務報告準則第 7 號的修訂 | 國際財務報告準則第 9 號強制生效日期及過渡披露 ³ |
| 國際財務報告準則第 10 號 | 投資實體 ¹ |
| 國際財務報告準則第 12 號及 國際財務報告準則第 27 號的修訂 | |
| 國際會計準則第 19 號的修訂 | 界定福利計劃：僱員供款 ² |
| 國際會計準則第 32 號的修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 國際會計準則第 36 號的修訂 | 非金融資產可收回金額披露 ¹ |
| 國際會計準則第 39 號的修訂 | 衍生工具更替及對沖會計處理的延續 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 21 號 | 徵費 ¹ |

¹ 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，容許提早採用。

² 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效（若干情況除外），容許提早採用。

³ 可供採用－強制生效日期將於國際財務報告準則第 9 號剩餘階段落實後釐定。

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」

於 2009 年頒佈的國際財務報告準則第 9 號引入金融資產之分類及計量之新規定。國際財務報告準則第 9 號其後於 2010 年經修訂，包含對金融負債之分類及計量以及終止確認之要求，並於 2013 年經進一步修訂以包含對沖會計處理之新規定。

國際財務報告準則第 9 號的主要規定如下：

- 國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產以後按已攤銷成本或公平值計量。特別是，在目標為收集合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債項投資一般在後續報告期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均在後續會計期結束時按其公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第 9 號，主體可作出不可撤銷選擇，以在其他全面收益表呈列一項股權投資（非為買賣持有的）的公平值的後續變化，僅股息收入一般情況下於損益表確認。
- 就有關指定透過損益表以公平值計量金融負債而言，國際財務報告準則第 9 號要求歸因於負債信貸風險變更而造成的金融負債公平值變更的有關金額須於其他全面收益表列報，除非在其他全面收益表確認負債信貸風險變更的影響會造成或擴大損益表中的會計錯配。歸因於金融負債信貸風險變更而造成的金融負債公平值變更在其後未被重新分類至損益表。根據國際會計準則第 39 號，指定透過損益表以公平值計量的金融負債的公平值變更金額全部在損益表列報。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」） - 續

國際財務報告準則第9號「金融工具」 - 續

新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該會計處理為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。此外，有效性測試已經重整並取代「經濟關係」原則。對沖有效性的追溯評估已不再需要。已引入關於實體風險管理活動的加強披露規定。

本公司董事預期，國際財務報告準則第9號的採用將不會對就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

| | 2013年 | | | 2012年 | | |
|----------|--------------|------------|---------------|--------|--------|--------|
| | 集團 | 應佔聯營公司 | 總計 | 集團 | 應佔聯營公司 | 總計 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 物業發展： | | | | | | |
| 物業銷售收入 | 8,361 | 230 | 8,591 | 3,541 | 244 | 3,785 |
| 物業投資： | | | | | | |
| 投資物業租金收入 | 1,048 | 31 | 1,079 | 952 | 27 | 979 |
| 酒店經營收入 | 289 | - | 289 | 193 | - | 193 |
| 物業管理費收入 | 25 | - | 25 | 36 | - | 36 |
| 租金相關收入 | 78 | - | 78 | 68 | - | 68 |
| | 1,440 | 31 | 1,471 | 1,249 | 27 | 1,276 |
| 其他 | 27 | - | 27 | 31 | - | 31 |
| 總計 | 9,828 | 261 | 10,089 | 4,821 | 271 | 5,092 |

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

本集團物業銷售收入人民幣 83.61 億元（2012 年：人民幣 35.41 億元）包括住宅物業銷售收入人民幣 48.97 億元（2012 年：人民幣 31.77 億元），商業物業銷售收入人民幣 30.86 億元（2012 年：人民幣 7,000 萬元）及其他收入人民幣 3.78 億元（2012 年：人民幣 2.94 億元）。

4. 營業額及分部資料（續）

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

| | 報告分部 | | | 其他 人民幣百萬元 | 綜合 人民幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| | 物業發展 人民幣百萬元 | 物業投資 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 | | |
| 分部收入 | | | | | |
| 本集團營業額 | 8,361 | 1,440 | 9,801 | 27 | 9,828 |
| 應佔聯營公司營業額 | 230 | 31 | 261 | - | 261 |
| 分部收入總計 | <u>8,591</u> | <u>1,471</u> | <u>10,062</u> | <u>27</u> | <u>10,089</u> |
| 分部業績 | | | | | |
| 本集團分部業績 | <u>1,747</u> | <u>3,631</u> | <u>5,378</u> | <u>9</u> | <u>5,387</u> |
| 利息收入 | | | | | 229 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | (178) |
| 出售附屬公司收益 | | | | | 159 |
| 財務費用，包括匯兌差額 | | | | | (448) |
| 未分類開支淨額 | | | | | (372) |
| 稅項前溢利 | | | | | <u>4,777</u> |
| 稅項 | | | | | <u>(2,072)</u> |
| 年度溢利 | | | | | <u>2,705</u> |

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

| | 報告分部 | | | 其他 人民幣百萬元 | 綜合 人民幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| | 物業發展 人民幣百萬元 | 物業投資 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 | | |
| 分部收入 | | | | | |
| 本集團營業額 | 3,541 | 1,249 | 4,790 | 31 | 4,821 |
| 應佔聯營公司營業額 | 244 | 27 | 271 | - | 271 |
| 分部收入總計 | <u>3,785</u> | <u>1,276</u> | <u>5,061</u> | <u>31</u> | <u>5,092</u> |
| 分部業績 | | | | | |
| 本集團分部業績 | <u>928</u> | <u>3,301</u> | <u>4,229</u> | <u>19</u> | <u>4,248</u> |
| 利息收入 | | | | | 181 |
| 收購附屬公司收益 | | | | | 50 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 82 |
| 財務費用，包括匯兌差額 | | | | | (459) |
| 未分類開支淨額 | | | | | (384) |
| 稅項前溢利 | | | | | <u>3,718</u> |
| 稅項 | | | | | <u>(1,363)</u> |
| 年度溢利 | | | | | <u>2,355</u> |

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、出售附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 經營溢利

| | 2013 年 人民幣百萬元 | 2012 年 人民幣百萬元 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 經營溢利已扣除（計入）： | | |
| 核數師酬金 | 5 | 5 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 193 | 177 |
| 減：資本化至發展中待售物業之金額 | (1) | (1) |
| | <u>192</u> | <u>176</u> |
| 預付租賃款項撥回 | 13 | 14 |
| 減：資本化至物業、廠房及設備之金額 | (11) | (12) |
| | <u>2</u> | <u>2</u> |
| 處置物業、廠房及設備的虧損 | - | 1 |
| 僱員福利開支 | | |
| 董事酬金 | | |
| 袍金 | 2 | 2 |
| 薪金、花紅及津貼 | 19 | 29 |
| 退休福利成本 | 1 | 2 |
| 股份支付費用 | 2 | 6 |
| | <u>24</u> | <u>39</u> |
| 其他員工成本 | | |
| 薪金、花紅及津貼 | 463 | 404 |
| 退休福利成本 | 36 | 27 |
| 股份支付費用 | 9 | 12 |
| | <u>508</u> | <u>443</u> |
| 僱員福利開支總額 | 532 | 482 |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額 | (149) | (146) |
| | <u>383</u> | <u>336</u> |
| 已售物業成本確認為開支 | 6,049 | 2,178 |
| 經營租賃之最低租金費用 | 43 | 43 |

6. 財務費用，包括匯兌差額

| | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸之利息 | | |
| - 須於五年內全數償還 | 1,309 | 910 |
| - 無須於五年內全數償還 | 117 | 153 |
| 須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息 | 141 | 151 |
| 附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息 | 41 | 15 |
| 應付一間有關連公司款項之利息 | 1 | 5 |
| 可換股債券利息 | 292 | 243 |
| 票據利息 | 1,162 | 972 |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額 | 23 | - |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額 | 17 | 38 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 利息開支總額 | 3,103 | 2,487 |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額 | (2,500) | (2,002) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 列入損益表之利息開支 | 603 | 485 |
| 銀行借貸及其他融資活動之匯兌收益淨額 | (363) | (54) |
| 其他 | 208 | 28 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 448 | 459 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 8.5%（2012 年：7.6%）的資本化比率計算。

7. 稅項

| | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 中國企業所得稅 | | |
| - 當年撥備 | 459 | 419 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 遞延稅項 | | |
| - 當年撥備 | 973 | 610 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 中國土地增值稅 | | |
| - 當年撥備 | 640 | 334 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,072 | 1,363 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（2012 年：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

7. 稅項 (續)

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在 BVI 與毛里裘斯成立的企業 (均為股息受益人) 就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5% 及 10%。於 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定計提。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目 (包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支) 予以撥備。

8. 股息

| | 2013 年 人民幣百萬元 | 2012 年 人民幣百萬元 |
|---|------------------|------------------|
| 已派 2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (2012 年：每股港幣 2.5 仙) | 140 | 122 |
| 擬派 2013 年末期股息每股港幣 4 仙 (2012 年：每股港幣 3.5 仙) | 253 | 223 |
| | <u>393</u> | <u>345</u> |

董事於 2014 年 3 月 19 日建議派發截至 2013 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 4 仙 (相當於人民幣 3 分)，合計港幣 3.20 億元 (相當於人民幣 2.53 億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

於 2013 年 9 月，2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (相當於人民幣 1.7 分)，合計港幣 1.76 億元 (相當於人民幣 1.40 億元) 已派付予本公司股東。

於 2013 年 5 月，2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙 (相當於人民幣 2.8 分)，合計港幣 2.80 億元 (相當於人民幣 2.23 億元)，已於 2013 年 5 月 29 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於 2013 年 6 月派發予本公司股東。

於 2012 年 10 月，2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (相當於人民幣 2.1 分)，合計港幣 1.45 億元 (相當於人民幣 1.22 億元)，已派發予本公司股東。由於股東被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分中期股息，2012 年中期股息以現金及／或本公司股份派付。65.5% 的股東選擇按每股港幣 2.932 元收取股份以代替現金股息，因此，33,360,452 股全新及已繳足普通股股份已予發行。該等新普通股股份與本公司現有股份享有同等地位。

於 2012 年 6 月，2011 年末期股息每股港幣 10 仙 (相當於人民幣 8 分) 已於 2012 年 6 月 7 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准。由於股東被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息，2011 年末期股息已於 2012 年 7 月以現金及／或本公司股份派付。70.5% 的股東選擇按每股港幣 3.176 元收取股份以代替現金股息，因此，129,436,566 股本公司全新及已繳足股份已予發行。該等新普通股股份與本公司現有股份享有同等地位。

因股東選擇接受股份，於截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本公司合共已發行 162,797,018 股普通股。該等股份發行詳情見附註 12。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

| | 2013 年 人民幣百萬元 | 2012 年 人民幣百萬元 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利 | 2,125 | 2,029 |
| | <u><u>2,125</u></u> | <u><u>2,029</u></u> |
| | 2013 年 百萬 | 2012 年 百萬 (重列) |
| 股份數目 | | |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | 7,491 | 6,350 |
| 潛在攤薄股份的影響： 可換股債券 | 128 | 766 |
| | <u><u>7,619</u></u> | <u><u>7,116</u></u> |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | 7,619 | 7,116 |
| | <u><u>7,619</u></u> | <u><u>7,116</u></u> |
| 每股基本盈利(附註 (c)) | 人民幣 28 分 港幣 35 仙 | 人民幣 32 分 港幣 39 仙 |
| | <u><u>人民幣 28 分 港幣 35 仙</u></u> | <u><u>人民幣 32 分 港幣 39 仙</u></u> |
| 每股攤薄盈利(附註 (c)) | 人民幣 28 分 港幣 35 仙 | 人民幣 29 分 港幣 36 仙 |
| | <u><u>人民幣 28 分 港幣 35 仙</u></u> | <u><u>人民幣 29 分 港幣 36 仙</u></u> |

附註：

- 用以計算 2013 年及 2012 年每股基本盈利的普通股加權平均數已就於 2013 年 5 月 20 日完成之供股的紅股部份進行調整。
- 由於已給予的購股權的行使價高於 2013 年及 2012 年的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。
- 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即 2013 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.253 元、2012 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.229 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

| | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 非即期應收賬款包括以下項目： | | |
| 免租期的租金應收款項 | 96 | 102 |
| 貿易應收賬款 | 75 | - |
| | <u>171</u> | <u>102</u> |
| 即期應收賬款包括以下項目： | | |
| 貿易應收賬款 | 561 | 316 |
| 拆遷費用的預付款項（附註） | 3,677 | 1,695 |
| 其他按金、預付款項及應收款項 | 828 | 595 |
| | <u>5,066</u> | <u>2,606</u> |

附註：

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額，而該等拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 6.36 億元（2012 年：人民幣 3.16 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 67%（2012 年：71%）的賬齡少於 90 日，33%（2012 年：29%）的賬齡超過 180 日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣 4,500 萬元（2012 年：人民幣 1,300 萬元）的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備，按買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書計算，其中 84%（2012 年：54%）的賬齡逾期少於 90 日，16%（2012 年：46%）的賬齡逾期超過 90 日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

| | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 貿易應付賬款 | 3,466 | 2,568 |
| 應付保留工程款項（附註） | 458 | 448 |
| 契稅、營業稅及其他應付稅項 | 355 | 325 |
| 物業銷售的已收按金及預收款項 | 5,805 | 3,551 |
| 投資物業租金的已收按金及預收款項 | 396 | 324 |
| 處置附屬公司部分權益所收按金 | - | 352 |
| 應計費用 | 566 | 335 |
| | <u>11,046</u> | <u>7,903</u> |

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 34.66 億元（2012 年：人民幣 25.68 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 76%（2012 年：95%）的賬齡少於 30 日，19%（2012 年：1%）的賬齡介乎 31 日至 60 日，1%（2012 年：1%）的賬齡介乎 61 日至 90 日，4%（2012 年：3%）的賬齡超過 90 日。

12. 股本

| | 法定 | | 已發行及繳足 | |
|---------------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 股份數目 | 千美元 | 股份數目 | 千美元 |
| 每股面值 0.0025 美元的普通股 | | | | |
| 於 2012 年 1 月 1 日 | 12,000,000,000 | 30,000 | 5,211,587,981 | 13,029 |
| 發行股份以代替現金股息（附註 8） | - | - | 162,797,018 | 407 |
| 收購附屬公司股本權益而 發行新股 | - | - | 626,909,643 | 1,567 |
| | <u>12,000,000,000</u> | <u>30,000</u> | <u>6,001,294,642</u> | <u>15,003</u> |
| 於 2012 年 12 月 31 日 | 12,000,000,000 | 30,000 | 6,001,294,642 | 15,003 |
| 根據供股發行新股（附註） | - | - | 2,000,431,547 | 5,001 |
| | <u>12,000,000,000</u> | <u>30,000</u> | <u>8,001,726,189</u> | <u>20,004</u> |
| | | | 2013年 | 2012年 |
| | | | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 於綜合財務狀況表顯示為 | | | <u>145</u> | <u>114</u> |

附註：

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元（「供股發行」）。未扣除股份發行開支港幣 4,800 萬元（相當於人民幣 3,800 萬元）的現金所得款項約港幣 36.81 億元（相當於人民幣 29.37 億元），用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金之用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

財務回顧

本集團營業額大幅增加 104% 至人民幣 98.28 億元 (2012 年：人民幣 48.21 億元)，主要由於 2013 年確認的物業銷售有所增加。

物業銷售收入增加 136% 至人民幣 83.61 億元 (2012 年：人民幣 35.41 億元)，原因是交付上海創智天地住宅項目新增收入人民幣 18.64 億元，及整體銷售重慶天地的企業天地 3、4、5、6、7 及 8 號商用物業新增收入人民幣 30.78 億元。交付的建築面積增至 502,100 平方米 (2012 年：199,700 平方米)。有關截至 2013 年 12 月 31 日止年度物業銷售的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一段。

本集團投資物業租金及相關收入增加 15% 至人民幣 14.40 億元 (2012 年：人民幣 12.49 億元)，主要由於收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店後獲得額外的人民幣 2,300 萬元及人民幣 5,500 萬元收入。該等收購事項於 2012 年 3 月完成。除了該等新購入物業所貢獻的收入外，租金收入於 2013 年增加 12%。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業投資」一段。

2013 年的毛利增加至人民幣 31.55 億元 (2012 年：人民幣 20.60 億元)，毛利率下跌至 32% (2012 年：43%)。毛利率下降主要由於 2013 年本集團來自物業銷售的營業額增加，而物業銷售毛利率較租金及相關收入的毛利率低。物業銷售毛利率下跌至 27% (2012 年：38%)，原因是重慶天地交付的物業有所增加，而重慶天地交付物業的銷售毛利率較低。重慶天地物業銷售佔物業銷售總額的 51% (2012 年：34%)。

其他收入增加 113% 至人民幣 6.02 億元 (2012 年：人民幣 2.82 億元)，其中包括利息收入人民幣 2.29 億元 (2012 年：人民幣 1.81 億元)，已收地方政府補貼和雜項收入人民幣 1.63 億元 (2012 年：人民幣 5,100 萬元)，連同本集團因出售上海太平橋第 126 號地塊及其他投資物業錄得收益人民幣 2.10 億元 (2012 年：收購上海新天地朗廷酒店錄得收益人民幣 5,000 萬元)。

銷售及市場開支上升 58% 至人民幣 3.28 億元 (2012 年：人民幣 2.07 億元)，主要由於本集團的合約銷售面積 (不包括聯營公司的合約銷售面積) 增加 64% 至 356,700 平方米 (2012 年：218,100 平方米，忽略不計整體銷售的面積，因整體銷售產生的市場推廣開支較少)。

一般及行政開支上升 27% 至人民幣 9.38 億元 (2012 年：人民幣 7.38 億元)。增幅主要由於於 2012 年 12 月從塔博曼華夏柏欣 (Taubman TCBL) 收購專業從事商業和租賃的團隊的成本、於 2013 年 3 月 1 日成立中國新天地有限公司的費用以及就相關服務而增聘諮詢公司所致。

經營溢利上升 78% 至人民幣 24.91 億元 (2012 年：人民幣 13.97 億元)，乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值達人民幣 29.12 億元 (2012 年：人民幣 26.98 億元)，其中人民幣 7.49 億元 (2012 年：人民幣 7.08 億元) 來自已落成的投資物業，人民幣 21.63 億元 (2012 年：人民幣 19.90 億元) 來自在建或發展中的投資物業。有關該等投資物業的詳情，請參閱「業務回顧」中的「物業投資」一段。

應佔聯營公司業績為淨虧損人民幣 1.78 億元 (2012 年：淨收益人民幣 8,200 萬元)，其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業重估虧損 (扣除相關稅金) 人民幣 1.29 億元 (2012 年：淨收益人民幣 8,800 萬元)。

財務費用，包括匯兌收益人民幣 4.48 億元 (2012 年：人民幣 4.59 億元)。利息開支總額增至人民幣 31.03 億元 (2012 年：人民幣 24.87 億元)。其中，81% (2012 年：80%) 的利息開支，即人民幣 25 億元 (2012 年：人民幣 20.02 億元) 已資本化至物業發展成本，其餘 19% (2012 年：20%) 的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。匯兌收益人民幣 3.63 億元 (2012 年：人民幣 5,400 萬元) 乃由於 2013 年人民幣兌港幣及美元升值所致。

稅項前溢利上升 28% 至人民幣 47.77 億元（2012 年：人民幣 37.18 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項上升 52% 至人民幣 20.72 億元（2012 年：人民幣 13.63 億元）。撇除土地增值稅人民幣 6.40 億元（2012 年：人民幣 3.34 億元）（按已售出物業的增值額徵稅）及與其相關的企業所得稅影響人民幣 1.60 億元（2012 年：人民幣 8,300 萬元），2013 年的實際稅率為 33.3%（2012 年：29.9%）。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。

2013 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 21.25 億元，較 2012 年上升 5%（2012 年：人民幣 20.29 億元）。2013 年的權益回報率為 6.8%（2012 年：7.3%），乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

本集團核心溢利如下：

| | 2013 年 人民幣百萬元 | 2012 年 人民幣百萬元 | 變動 % |
|------------------|---------------------|-------------------|---------|
| 本公司股東應佔溢利 | 2,125 | 2,029 | 5% |
| 投資物業的公平值增值 | (2,912) | (2,698) | |
| 相關遞延稅項的影響 | 728 | 642 | |
| 已售投資物業公平值已變現收益 | 773 | 18 | |
| 應佔聯營公司業績 | | | |
| 投資物業的公平值增值 | (47) | (117) | |
| 相關遞延稅項的影響 | 12 | 29 | |
| | <u>(1,446)</u> | <u>(2,126)</u> | (32%) |
| 非控制股東權益 | 190 | 298 | |
| 投資物業估值變動影響的淨額 | <u>(1,256)</u> | <u>(1,828)</u> | (31%) |
| 投資物業重估前本公司股東應佔溢利 | <u>869</u> | <u>201</u> | |
| 加： | | | |
| 永久資本證券持有者應佔溢利 | 314 | 19 | 1,553% |
| 本集團核心溢利 | <u><u>1,183</u></u> | <u><u>220</u></u> | 438% |

每股盈利為人民幣 28 分（2012 年重列：人民幣 32 分），乃按截至 2013 年 12 月 31 日止年度的已發行股份的加權平均數約 74.91 億股計算（2012 年重列：63.50 億股）。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回，回購或收購本公司任何股份）不能超過於派付股息前當時最近兩個半年期間根據國際財務報告準則計算的本公司綜合溢利的 20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議向本公司股東派付 2013 年末期股息每股港幣 4 仙（2012 年：每股港幣 3.5 仙）。

同時考慮已於 2013 年 9 月支付的每股港幣 2.2 仙（2012 年：每股港幣 2.5 仙）、總額為人民幣 1.40 億元的 2013 年中期股息，2013 年股息合計達人民幣 3.93 億元（2012 年：人民幣 3.45 億元），股息支付率為 18%（2012 年重列：15%）。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元。供股發行所得款項淨額約人民幣 28.99 億元。該等新股份在各方面與本公司當時已發行的現有股份享有同等地位。

於本年內，本集團回購本金總額為人民幣 8,000 萬元的可換股債券。此外，於 2013 年 9 月 29 日，若干可換股債券持有人行使其權利贖回本金總額為人民幣 22.07 億元的可換股債券。已發行可換股債券於 2013 年 12 月 31 日總額為人民幣 4.335 億元。

於 2014 年 2 月 19 日，本集團發行三年期、人民幣 25 億元、票面息率 6.875% 的優先票據。

該等供股及票據發行所得款項已用於支付上海太平橋及瑞虹新城項目的土地拆遷費用、償還現有債務（包括可換股債券）以及作營運資金用途。

本集團於 2013 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

| | 總計 (相當於人民幣) | 一年內 到期 | 到期期限為 一年以上 但不逾兩年 | 到期期限為 兩年以上 但不逾五年 | 到期期限為 五年以上 |
|---------------|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 銀行及其他借貸 - 人民幣 | 13,774 | 3,042 | 2,904 | 6,935 | 893 |
| 銀行借貸 - 港幣 | 7,906 | 2,639 | 3,565 | 1,702 | - |
| 銀行借貸 - 美元 | 2,686 | 634 | 1,820 | 232 | - |
| | <u>24,366</u> | <u>6,315</u> | <u>8,289</u> | <u>8,869</u> | <u>893</u> |
| 可換股債券 - 人民幣 | 395 | - | 395 | - | - |
| 票據 - 人民幣 | 3,591 | - | 3,591 | - | - |
| 票據 - 新加坡幣 | 1,238 | - | 1,238 | - | - |
| 票據 - 美元 | 5,501 | - | 5,501 | - | - |
| | <u>35,091</u> | <u>6,315</u> | <u>19,014</u> | <u>8,869</u> | <u>893</u> |
| 總計 | <u><u>35,091</u></u> | <u><u>6,315</u></u> | <u><u>19,014</u></u> | <u><u>8,869</u></u> | <u><u>893</u></u> |

於 2013 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 101.80 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 86.33 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 35.71 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 21.63 億元）和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 12.31 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 1.83 億元）。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 249.11 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 260.35 億元），權益總額為人民幣 421.74 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 372.68 億元）。本集團於 2013 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 59%（2012 年 12 月 31 日：70%）。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 139.30 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 75.78 億元）。

抵押資產

於 2013 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 607.85 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 432.03 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣 218.57 億元的借款（2012 年 12 月 31 日：人民幣 166.92 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2013 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 122.19 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 144.42 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

於 2013 年 10 月 31 日，本公司及 CXTD Holding（本公司的一間全資附屬公司）與 Brookfield 訂立投資協議。CXTD Holding 向 Brookfield 發行本金總額為 5 億美元的可換股永久證券。本公司亦向 Brookfield 發行 4.15 億份認股權證，可按每股公司股份港幣 2.85 元的行使價認購 4.15 億股公司股份（惟每股公司股份的收益以港幣 3.62 元為上限並須作出慣常的反攤薄調整）。

本集團計劃專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會參與可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目。本集團亦或會進行其他計劃，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用自身在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務或股本證券（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於 2010 年及 2011 年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，於 2010 年及 2011 年發行的可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於 2012 年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團於 2015 年 1 月 26 日到期的新加坡幣 2.50 億元三年期票據（「2015 年新加坡幣票據」）所產生的現金流量變動。2015 年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年 8%，每半年後付息。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 8% 計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.57% 至 9.68% 計算的面值合計人民幣 12.69 億元的貸款的利息。

鑑於中國中央政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動，本集團預期人民幣兌美元、港幣及新加坡幣的匯率波動不應會產生重大的負面影響。儘管如此，本集團將繼續密切監察所承受的匯率風險，並準備於有需要時利用衍生金融工具對沖匯率風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十二年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.53% 至 0.64% 計算的面值合計港幣 32.27 億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.54% 至 0.71% 計算的面值合計 3.05 億美元的貸款的利息，以及獲得按中國人民銀行既定利率的 110% 計算之浮動利息，並支付按固定利率 7.52% 及 7.85% 計算的面值合計人民幣 4.56 億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時進一步考慮利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2013 年 12 月 31 日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會議決建議派發截至 2013 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股港幣 4 仙（2012 年：每股港幣 3.5 仙）。末期股息須待股東於 2014 年 5 月 28 日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）批准，方可作實，末期股息預期約於 2014 年 6 月 18 日派發予於 2014 年 6 月 5 日（即記錄日期）名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2014 年 6 月 4 日下午 4 時 30 分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2014 年 5 月 16 日（星期五）至 2014 年 5 月 28 日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於 2014 年 5 月 28 日名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2014 年 5 月 15 日（星期四）下午 4 時 30 分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

購買、出售或贖回證券

於 2010 年 9 月，本公司發行人民幣 27.2 億元於 2015 年到期以美元結算之 4.5% 可換股債券（「債券」）。於本年度內，本公司於 2013 年 7 月 18 日購回本金值人民幣 80,000,000 元之若干債券。購回之債券已根據債券之條款註銷。購回之債券註銷後，已發行債券之未贖回本金值為人民幣 2,640,000,000 元。有關該等交易詳情列於本公司日期為 2013 年 7 月 18 日刊發的公佈。

另外，鑑於若干債券持有人根據債券的條款行使其選擇權，要求本公司贖回債券，本公司已於 2013 年 9 月 29 日贖回本金值合共人民幣 2,206,500,000 元的債券。有關該等交易詳情列於本公司日期為 2013 年 9 月 2 日刊發的公佈。緊隨贖回後及截至 2013 年 12 月 31 日，已發行債券之未贖回本金值為人民幣 433,500,000 元。

除上文所披露者外，截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，且不時作出檢討，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）之附錄 14（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則之附錄 10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至 2013 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.6.4 條，本公司亦已制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

本公司並無察覺有董事及相關僱員違反標準守則及上述書面指引。

董事會的組成

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本公司董事會（「董事會」）成員如下：

執行董事

羅康瑞先生（董事會主席）

李進港先生（董事總經理及行政總裁）

尹焯強先生（董事總經理及財務總裁）

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

於截止 2013 年 12 月 31 日止財政年度後，李進港先生辭任本公司之執行董事、行政總裁、董事總經理及財務委員會成員，自 2014 年 1 月 10 日起生效。黃勤道先生自 2014 年 1 月 10 日起獲委任為本公司之執行董事、董事總經理及財務委員會成員。

董事會現時共由 9 名成員組成，包括 3 名執行董事，1 名非執行董事和 5 名獨立非執行董事。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。

審核委員會

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，審核委員會由 3 名成員組成。於年內，審核委員會成員為白國禮教授（「白教授」）、麥卡錫·羅傑博士（「麥卡錫博士」）及黃月良先生。

白教授及麥卡錫博士為獨立非執行董事。審核委員會的主席為白教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的中期及年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

薪酬委員會

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，薪酬委員會由 3 名成員組成。於年內，薪酬委員會成員為馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）及白教授。

馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

薪酬委員會的主要職能為評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

提名委員會

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，提名委員會由 3 名成員組成。於年內，提名委員會成員為羅先生、龐約翰爵士和白教授。

龐約翰爵士和白教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性。

財務委員會

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，財務委員會成員包括羅先生、龐約翰爵士、馮博士、白教授、李進港先生、尹焯強先生及黃月良先生。

龐約翰爵士、馮博士和白教授為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生。

財務委員會的主要職能為規定及監察本集團的財務策略、政策和指引。

企業管治守則的遵守

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。

有關本公司於回顧年度企業管治的進一步實踐資料，將載於本公司 2013 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2014 年 4 月中寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2013 年 12 月 31 日，瑞安房地產僱員人數為 3,141 人（2012 年 12 月 31 日：2,964 人），其中包含中國新天地人員 432 人（2012 年 12 月 31 日：0 人）及物業管理人員 1,569 人（2012 年 12 月 31 日：1,438 人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於 2013 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證聘用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

面對新一年的挑戰、轉變和發展可能，本人謹向於回顧年度內為瑞安房地產作出貢獻的所有人士衷心致謝，尤其感激董事會同寅、管理層和全體員工的睿智意見、無私奉獻和辛勤工作，以及各位股東及業務夥伴對我們一直以來的信任和支持。

本人亦衷心感謝退任行政總裁及董事總經理李進港先生。過去 30 年，李先生為瑞安建樹良多，本人祝願他今後事事順遂。

憑藉對項目執行及交付的嚴謹專注，我深信集團於未來歲月將更好為股東締造價值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2014 年 3 月 19 日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

* 僅供識別